

**Open House am 17.1.26 um 12:30 -13:15 - Gemütliche  
2-Zimmer-Wohnung mit geschlossener Loggia und Blick  
auf die Donau - Handelskai**



**Objektnummer: 1551/647**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	970,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	691,63 €
<b>Kaltmiete</b>	787,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,93 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	92,72 €

### Infos zu Preis:

Die Kosten für Heizung und Warmwasser hängen vom Verbrauch ab und werden jedes Jahr adaptiert.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



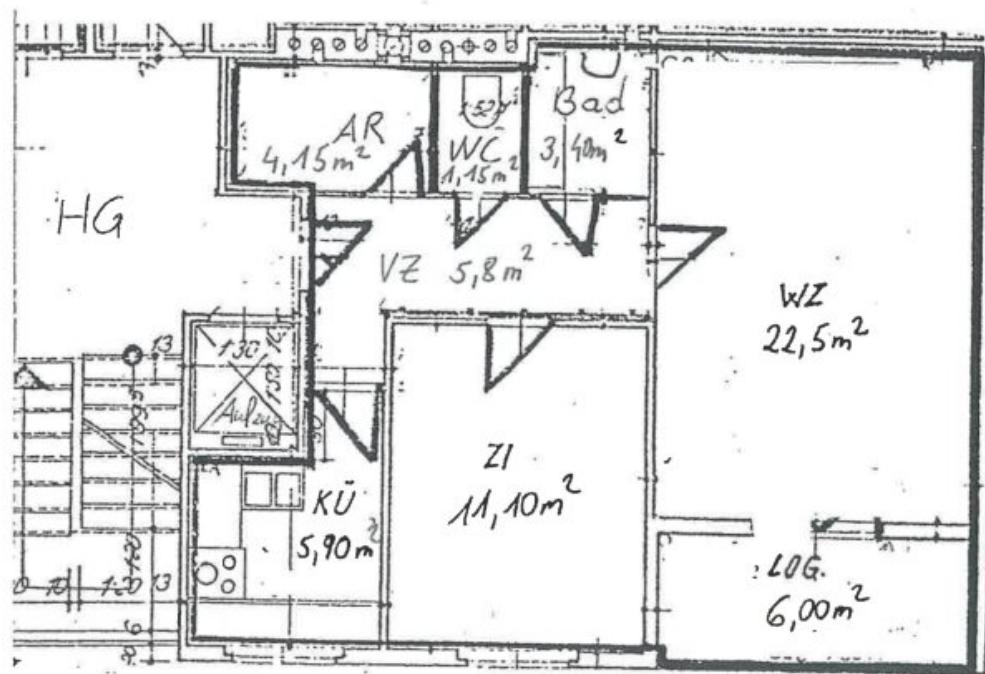








PAJOR  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Auf Grund der hohen Anfrage machen wir ein Open House am 17.1.26 von 12:30-13:15!!! Sollten Sie näheres Interesse an der Wohnung haben, bitten wir Sie nach der Besichtigung uns Ihren kurzen Steckbrief, den Auszug der letzten 3 Monatsgehälter, eine Kopie Ihres Lichtbildausweises und Meldezettel zu übermitteln.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese charmante Wohnung im begehrten 2. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein gepflegtes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 60,3 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratmeter optimal nutzen können. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der zum Kochen und Verweilen einlädt.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die einladende Loggia, die Ihnen zusätzlichen Platz mit Blick auf die Donau bietet. Genießen Sie entspannte Stunden bei einem Glas Wein oder starten Sie Ihren Tag mit einem gemütlichen Frühstück.

Die Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminatboden und Fliesen ausgestattet. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die getrennte Toilette zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die obere Etage und sorgt dafür, dass Sie Ihre Einkäufe oder andere Besorgungen mühelos nach Hause transportieren können. Die Fernwärme garantiert eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahn-Stationen sowie einen Bahnhof und einen Autobahnanschluss. Damit sind Sie sowohl im Stadtzentrum als auch in den umliegenden Regionen schnell und unkompliziert unterwegs.

Die Umgebung bietet alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen: Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier finden Sie alles, was das Herz begeht, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung in 1020 Wien. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap